Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Verleihung Qualitätssiegel „Gewohnt gut“ an die Wohnungsbaugenossenschaft "Aufbau" Strausberg eG

Projekt: Neubau "Quartier am Märchenwald"

07.07.2025 Fachinformation

Mit dem Neubau eines Wohnkomplexes in der Strausberger Vorstadt hat die Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) „Aufbau“ Strausberg eG einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Wohnungsangebots in der Stadt geleistet. Für das Projekt wurde die Genossenschaft am 7. Juli von BBU-Vorständin Maren Kern und Brandenburgs Infrastruktur-Minister Detlef Tabbert mit dem Qualitätssiegel „Gewohnt gut – fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. Die Genossenschaft erhält die Auszeichnung bereits zum vierten Mal.

BBU-Vorständin **Maren Kern** gratulierte: „Die WBG Aufbau hat mit diesem zukunftsweisenden Neubauquartier ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für Strausberg geschaffen. Die Genossenschaft baut für einen entspannten Mietwohnungsmarkt und stellt ihre soziale Verantwortung vorbildlich unter Beweis. In der Strausberger Vorstadt sind hier vier Wohngebäude entstanden, die mit ihrem hohen energetischen Standard und der fast ausschließlich aus erneuerbaren Energien gespeisten Energieversorgung einen nachhaltigen Beitrag auf dem Weg zu einem klimaneutralen Strausberg leisten. Damit hat sich die WBG Aufbau um die Aufwertung des Quartiers und die Attraktivität der Stadt sehr verdient gemacht.“

Minister **Detlef Tabbert** (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg) sagt*e:* „Die Wohnungsbaugenossenschaft ‚Aufbau‘ Strausberg eG zeigt mit diesem Neubaukomplex, wie ganzheitliche Quartiersentwicklung auf der Höhe der Zeit gelingt. Hier sind nicht nur gut angebundene, moderne Wohnungen mit gelungenen grünen Außenanlagen entstanden. Das Projekt ist auch ein beeindruckendes Beispiel für die Bedeutung einer attraktiven KfW-Förderung zur Belebung und Aufwertung eines Stadtviertels. Die WBG Aufbau leistet hier einen herausragenden Beitrag zum guten Leben und Wohnen im Landkreis Märkisch-Oderland.“

Frank Wessel, Vorstandsmitglied der WBG Aufbau, freute sich über die Auszeichnung: „Das Siegel ist für uns eine wichtige Anerkennung unseres Engagements in der Wiege unserer Genossenschaft, der Strausberger Vorstadt. Für uns heißt Neubau nicht nur, den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, sondern ihnen ein echtes Zuhause zu schaffen. Die heutige Auszeichnung ist für uns ein Ansporn, uns weiterhin für ein attraktives Wohnungsangebot in Strausberg stark zu machen.“

Zum Projekt: Neubau "Quartier am Märchenwald"

Das neue „Quartier am Märchenwald“ liegt zentrumsnah in der Strausberger Vorstadt und ist sehr gut mit dem ÖPNV-Netz angebunden, auch ans S-Bahnnetz nach Berlin. Hier liegt der Kernbestand der Wohnungsbaugenossenschaft „Aufbau“ Strausberg eG. Der Altbestand im Gustav-Kurtze-Wohnpark, an den der Märchenwald angrenzt, ist ab den 1950er-Jahren entstanden. Die Bestandsobjekte bestehen hauptsächlich aus Häusern mit klassischen Satteldächern ohne Aufzug. Ein Großteil der Mieter*innen, die hier seit der DDR-Zeit wohnen, haben diese Häuser in vielen Aufbaustunden mitgebaut. Direkt am Quartier lag ein in die Jahre gekommener und unattraktiver Garagenhof. Da die Hauptstadtnähe zunehmenden Siedlungsdruck und Wohnungsbedarf erzeugt, wichen die 135 Garagen dem neuen genossenschaftlichen Mietwohnungsbau.

Mit einer Bauzeit von drei Jahren (Baubeginn: Juni 2021, Fertigstellung: Juni 2024) hat die WBG Aufbau einen Komplex aus vier Gebäuden mit insgesamt 77 modernen Wohnungen

errichtet, die alle mit dem Aufzug zu erreichen sind. Alle Wohnungen waren bereits vor der Fertigstellung vermietet. Auch auf die Bezahlbarkeit hat die „Aufbau“ Wert gelegt: Die Neuvermietungsmiete beträgt derzeit zwischen 11 und 12,50 Euro pro Quadratmeter. Dazu kommen die Vorauszahlungen für die Betriebskosten, diese liegen kalt bei 1,60 Euro pro Quadratmeter sowie warm bei 1,10 Euro.

Verbindung zwischen genossenschaftlichem Alt-Bestand und Neubauten

Bei der Planung der Kubatur der vier Gebäude stand für die Genossenschaft ein harmonisches Gesamtbild mit der bestehenden Bebauung im Fokus. Die WBG Aufbau hat mit modernen Baukörperformen mit Staffelgeschossen jedoch auch neue Akzente im Wohnpark gesetzt. Um die Gebäudestrukturen aufzubrechen und eine bauliche Leichtigkeit zu erzeugen, wurden die Treppenhäuser verglast - was eine attraktive Sichtachse durch alle vier Gebäude bietet. Die Kubatur wurde so gewählt, dass die Balkone nicht von Nachbar*innen einsehbar sind. Entsprechend den Wünschen der Mitglieder wurde jede Wohnung, zusätzlich zum Keller, mit einem Abstellraum ausgestattet. Die Fassaden wurden mit farbenfrohen Gestaltungselementen (dargestellt ist jeweils ein Motiv eines Märchenerzählers) ausgestattet.

Im „Haus Grimm“ wurde eine Gewerbeeinheit speziell für die Volkssolidarität geschaffen, die nun für Begegnungen im Quartier, im Wohnpark und in der ganzen Vorstadt sorgt. Diese bietet gemeinsame Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten für viele Bewohnerinnen und Bewohner an. Der Verein hat dabei das Ziel, vor Ort für Kontakte und Zusammenhalt zu sorgen sowie die körperliche und geistige Fitness der Gäste zu erhalten und zu fördern.

Ansprechende Außenanlagen

Bei der Planung des Komplexes hat die Genossenschaft besonderes Augenmerk auf eine enge Verbindung der Innen- und Außenbereiche gelegt. Die neugestalteten, großzügigen Außenanlagen fügen sich in die Bebauung ein und greifen mit ihren Spieltürmen und Geräten sowie den Bänken den Bezug zur Märchenidee auf. Die Spielflächen sind zu einem Treffpunkt nicht nur für die Familien des Quartiers, sondern des gesamten Wohnparks geworden. Damit sich das Quartier im Sommer nicht zu sehr aufheizt, wurden zusätzlich die Vordächer, die Müllhäuser und die Garageneinfahrt begrünt. Die Tiefgarage mit Stellplätzen für Autos und Fahrräder trägt dazu bei, den Park-Charakter beizubehalten und den ruhenden Verkehr aus dem Quartier herauszuhalten sowie die Geräusche des fließenden Verkehrs zu begrenzen.

Bewusster Beitrag zur Klimaneutralität und Energieeffizienz

Für den Betrieb der vier Gebäude hat die Genossenschaft darauf Wert gelegt, einen möglichst großen Anteil aus erneuerbaren Energien zu speisen. Die Mieter*innen sollen von langfristig kalkulierbaren Energiekosten sowohl bei der Wärmeversorgung als auch beim Hausstrom profitieren. Für die Beheizung und Warmwasserbereitung wurde eine Sole/Wasser-Wärmepumpen-Kaskade eingesetzt, bei der 44 Erdsonden als Energiequelle dienen. Im Sommer werden dabei die niedrigen Temperaturen im Erdreich zur Kühlung der Wohnungen genutzt. Alle Einheiten sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, als zusätzliche Energiequelle wird die Wärme aus der Wohnungsabluft genutzt. Diese Abwärme wird mittels zweier Abluftwärmepumpen vorrangig für das Warmwasser verwendet.

Auf den Dächern wurden Photovoltaik-Anlagen (PV) montiert. Zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote wurden in jedem Gebäude Batteriespeicher installiert. Die gesamte Wärmeerzeugungsanlage und die PV-Anlagen haben die Stadtwerke Strausberg errichtet. Den Mieter*innen wird der PV-Strom durch die Stadtwerke über ein Mieterstrommodell kostengünstig angeboten.

Frank Wessel erläutert das Engagement der Genossenschaft für die Straßenbahn-Anbindung: „Da der Wohnpark einen Zuwachs von rund 150 Mieter*innen und einer Gewerbeeinheit bekommen hat, haben wir dafür gekämpft, dass direkt am Quartier eine weitere Straßenbahnhaltestelle gebaut wird. Diese sollte den neuen und bisherigen Quartiers-Bewohner*innen die Laufwege zu verkürzen und einen Anreiz schaffen, das Auto stehen zu lassen. Nach langen Diskussionen ist uns dies gelungen und die ‚Strausberger Eisenbahn‘ hat, unter Einsatz von Fördermitteln, im April 2024 eine eigene Haltestelle eingerichtet.“

Rund 20,6 Millionen Euro investiert

Die Genossenschaft hat in das Projekt insgesamt 20,6 Millionen Euro investiert. Diese stammen fast vollständig aus Fremdfinanzierung, vor allem unter Nutzung von KfW-Mitteln des Programms 153 für energieeffizientes Bauen, auf das rund 9,24 Millionen Euro entfielen. Des Weiteren wurden Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 10,76 Millionen Euro aufgenommen und Eigenmittel der WBG in Höhe von 600.000 Euro in Anspruch genommen.



BBU | @BBU

Downloads

Pressemitteilung Gewohnt Gut Strausberg 7. Juli	155.72 KB PDF